



Gemeindeverwaltung
Marktplatz 2
78544 Aldingen

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

für den Bereich

LINDENGASSE II im Ortsteil Aixheim

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB

Stand: 07.07.2023

R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner
Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen
tel. 07424 – 9608022, e-Mail: info@r-stehle.de

1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Lindengasse II“ beabsichtigt die Gemeinde Aldingen, die im Westen des Ortsteils Aixheim gelegene, im Flächennutzungsplan ausgewiesene ‚Gemischte Baufläche‘ als Wohngebiet zu entwickeln. Anlass der Planaufstellung ist der anhaltend große Wohnraumbedarf und die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Sowohl in Aldingen, als auch im Ortsteil Aixheim stehen keine kommunalen Wohnbauflächen mehr zur Verfügung.

Der Flächennutzungsplan 2030 der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen weist im Planbereich ein Entwicklungspotenzial für eine Gemischte Baufläche (M) mit 1,6 ha aus. Aufgrund der Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird eine punktuelle Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) erforderlich (Verfahren der 8. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans 2030 der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen).

2 Standort- und Entwicklungsalternativen

Vorrang der Innenentwicklung

Im Interesse einer bestandsorientierten Siedlungsentwicklung ist die Gemeinde Aldingen seit Jahren bestrebt, Maßnahmen der Innenentwicklung wie punktuelle Nachverdichtungen, die Umnutzung alter Hofstellen, Schließung von Baulücken usw. bei Gelegenheit umzusetzen. So konnten durch die Konversion des „Forschner-Kuhn-Areals“ im Jahr 2015 wie auch durch weitere punktuelle Baulückenbebauungen nicht unerheblich zur Einsparung neuer Bauflächen beigetragen und bis heute auf die Neuausweisung eines weiteren Wohngebietes verzichtet werden. Die derzeit in Aixheim nur noch vereinzelt vorhandenen unbebauten Grundstücke befinden sich in privater Hand. Daher entzieht sich eine Nutzung vorhandener Baulücken und innerörtlicher Freiflächen dem Einflussbereich der Gemeinde. Die vorliegende Nachfrage nach Baugrundstücken kann daher nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden.

Durch das fehlende Angebot hat sich in den letzten Jahren ein großer Bedarf nach Baugrundstücken bei der jüngeren Bevölkerung Aixheims aufgestaut. Eine bei der Ortsverwaltung geführte Warteliste für das Baugebiet „Lindengasse II“ umfasst (Stand 11/2023) bereits über 30 Interessenten - ausnahmslos aus Aixheim selbst. Dabei ist bei etwa 20 Bewerbern von einem kurzfristigen Baubeginn unmittelbar nach Erschließung des Gebietes auszugehen, während für die weiteren Bauherren ein mittelfristiger Zeithorizont von 5 bis 10 Jahren anzunehmen ist. Vor diesem Hintergrund dient das geplante Baugebiet vorrangig der Eigenentwicklung aus Nachfrage durch die Ortsbevölkerung. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dem voraussichtlichen örtlichen Wohnbauflächenbedarf der nächsten 10 Jahre bzw. bis zum Zieljahr 2032.

Prüfung von Standortalternativen

Der Flächennutzungsplan weist für Aldingen – Aixheim weitere Entwicklungsflächen für Wohngebiete aus: ‚Ob der Lindengasse‘ und ‚Eichensteig‘ am nordwestlichen bzw. nördlichen Ortsrand, sowie die beiden Teilflächen ‚Lembergstraße nördl. und südl. Erweiterung‘ am östlichen Siedlungsrand.

Die Standortwahl der Gemeinde zur Entwicklung des Gebietes „Lindengasse II“ als Wohngebiet ist durch folgende Umstände begründet:

- Die genannten weiteren Entwicklungsflächen sind aus Eigentumsgründen nicht umsetzbar.
- Das Gebiet „Lindengasse II“ weist aufgrund verschiedener Standortgegebenheiten eine besondere Eignung als Wohngebiet auf: Sowohl in der näheren Umgebung als auch dem erweiterten Umfeld prägt das Wohnen bereits überwiegend den Gebietscharakter. Das Gebiet befindet sich in sehr ruhiger Lage mit sehr geringen Verkehrsaufkommen und ohne relevante Vorbelastungen. Auch die naturräumlichen und topografischen Voraussetzungen einer leichten Südhanglage bieten sehr gute Voraussetzungen für die

Entwicklung eines Wohngebietes an diesem Standort. Die Grundschule mit Sporthalle und Spielplatz befindet sich nur wenige Meter östlich. Sie ist für die Kinder fußläufig zu erreichen.

- Im Bestand handelt es sich bei dem Gelände überwiegend um Ackerflächen. Eine Betroffenheit von Schutzgebieten, ökologisch wertvoller Bestände oder geschützter Arten kann weitestgehend ausgeschlossen werden.
- Die im Flächennutzungsplan für den Bereich „Lindengasse II“ dargestellte ‚Gemischte Baufläche‘ entspricht insofern nicht mehr den aktuellen Anforderungen und Planungsabsichten der Gemeinde. Ein Bedarf, diese Fläche entsprechend ihrer Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet auszuweisen und anteilig für Gewerbenutzungen vorzuhalten, ist einerseits nicht abzusehen, andererseits aus den bereits angesprochenen städtebaulichen Gesichtspunkten zu hinterfragen. Auch weist der FNP in anderen Bereichen gewerbliche Entwicklungsflächen aus, die explizit für Gewerbeansiedlungen zur Verfügung gestellt werden können.

Konzeption der Planung

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Planungskonzept stellt das Ergebnis der im Planungsprozess untersuchten Entwicklungsalternativen für den Bereich „Lindengasse II“ dar. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die im Rahmen der Erörterungen des städtebaulichen Entwurfs und des Planentwurfs des Bebauungsplans in den kommunalen Gremien in Betracht kamen und entsprechend erörtert wurden (so z. B. unterschiedliche Erschließungsvarianten, abweichende Festsetzungen und Bauvorschriften etc.) wurden letztlich verworfen. Die in der Begründung erläuterten Planungsziele der Gemeinde ließen sich nach Auffassung des Planungsträgers am besten mit den nun gewählten Festsetzungen verwirklichen, die im Einzelnen in der Begründung erläutert sind.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Wesentlichen im Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dokumentiert:

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Lindengasse II“, vom 06.12.2022 (Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen) mit Artenschutzrechtlichem Gutachten vom 02.07.2022 / ergänzt 05.12.2022 (A. Sproll).

Zusammenfassung (Auszug Umweltbericht S. 6):

(...) Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gering- bis hochwertige Böden im Umfang von rd. 1,3 ha neu versiegelt werden. Hierdurch entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens. Durch den Verlust von Acker- und Grünlandflächen sowie Einzelbäumen entstehen ebenfalls erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen / Biotope. Es sind Rodungen von rd. 10 Laubbäumen erforderlich. Die negative Wirkung durch den Wegfall der Bäume wird durch Neupflanzungen im Plangebiet gemindert.

Eine mittlere Beeinträchtigung von Tieren ergibt sich durch die Rodung von Gehölzen und die Überbauung von Grünland als Brut- und Nahrungsstätten von Vögeln und eine hohe Beeinträchtigung durch die Überbauung von Acker als Brutstätte der besonders geschützten Feldlerche.

Die Errichtung von zweigeschossigen Wohngebäuden am Ortsrand mit einer damit verbundenen Ausdehnung des Siedlungsrandes in die freie Landschaft bewirkt eine sichtbare Veränderung des Landschafts- und Ortsbilds, die durch eine intensive Durch- und Eingrünung minimiert werden kann.

Geringfügige Veränderungen der Grundwasserneubildung und des Lokalklimas ergeben sich durch die großflächige Versiegelung.

Keine Beeinträchtigungen sind hingegen für Oberflächengewässer zu erwarten. Die menschliche Gesundheit, das Wohnumfeld und die Erholungseignung der Landschaft werden ebenfalls bei umfangreicher Eingrünung und Durchgrünung nicht erheblich beeinträchtigt.

Vom geplanten Wohngebiet ist ein Feldlerchenrevier betroffen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist die Umsetzung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme im Umfeld erforderlich. Es wird ein Brachestreifen angelegt und Feldlerchenfenster angelegt.

Um Eingriffe zu vermeiden und zu minimieren sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb, Schutz des Oberbodens, Verwendung offenerporiger Beläge, Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall, Pflanzung von Bäumen, Begrünung von Flachdächern, Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern, Reduktion von Lichtemissionen, Durchlässe in Zäunen, naturnahe Gestaltung der unbebauten Flächen auf den Baugrundstücken, Pflanzung von Strauchgruppen auf der öffentlichen Grünfläche als Ortsrandeingrünung.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz weist ein Ausgleichsdefizit in Höhe von 147.986 Ökopunkten aus. Davon entfallen 121.450 ÖP auf das Schutzgut Boden und 26.536 ÖP auf die Schutzgüter Arten/Biotop.

Die Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgt zum einen durch Anrechnung der Artenschutzmaßnahmen für die Feldlerche sowie durch Anrechnung der Ökokontomaßnahme „Altlastensanierung Drehteilewerk Forscher, Aixheim 2013 / 2014“.

4 Verfahrensgang / Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Gemeinderat Aldingens hat in öffentlicher Sitzung am 17.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens „Lindengasse II“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Lindengasse II“ war die ursprüngliche Absicht verbunden, das Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durch Einbeziehung der Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren durchzuführen, um im Sinne des § 13b BauGB möglichst zeitnah zu einer Bereitstellung der benötigten Wohnbauflächen zu kommen.

Eine vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 05.06.2020 bis einschließlich 19.06.2020 durchgeführt. Die hierbei eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt und in der Sitzung des Gemeinderates am 24.02.2021 behandelt.

Im weiteren Verfahren hat sich durch die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen und Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde ergeben, dass die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB nicht möglich ist und das Aufstellungs-/Änderungsverfahren im Vollverfahren durchzuführen ist. Zur Gewährleistung eines rechtssicheren Verfahrens, wurde das weitere Bebauungsplanverfahren daher im gesetzlichen Regelverfahren durchgeführt.

Aufgrund der Verfahrensanpassung wurde anstatt einer vereinfachten Umwelt- und Artenschutzuntersuchung nun ein umfassender Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB erforderlich. Die notwendige Flächennutzungsplananpassung kann damit nicht im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen und bedarf deshalb für den Planbereich „Lindengasse II“ einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans im Rathaus der Gemeinde Aldingen sowie auf der

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (§ 10a BauGB)

Gemeindehomepage in der Zeit vom 09.04.2021 bis einschließlich 10.05.2021. Im selben Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB angehört.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 23.11.2021 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und den Auslegungsbeschluss gefasst.

Die zweite öffentliche Auslegung nach 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten in der Zeit vom 06.12.2021 bis 14.01.2022.

Aufgrund einer Planergänzung erfolgte gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung (14.11. bis 28.11.2022) sowie erneute Behörden / TÖB Beteiligung (09.11. bis 23.11.2022).

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingebrachten Hinweise und Anregungen wurden geprüft und soweit möglich und erforderlich im Bebauungsplan berücksichtigt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden protokolliert und mit den jeweiligen Beschlussvorschlägen zur Beschlussfassung (Abwägung) des Gemeinderates aufbereitet.

Eine vollständige Dokumentation der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Art und Weise, wie die Belange im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurden, ergibt sich aus den Abwägungsprotokollen:

- vom 24.02.2021 zur vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung,
- vom 10.11.2021 (Beschlussfassung am 23.11.2022) zu den Stellungnahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens,
- vom 20.02.2023 (Beschlussfassung vom 14.03.2023) zu den Stellungnahmen des zweiten und des erneuten (dritten) Beteiligungsverfahrens.

Der Gemeinderat hat letztgenannten Abwägungsvorschlägen in der Sitzung am 14.03.2023 zugestimmt und die Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde in selbiger Sitzung als Satzung beschlossen.

Aufgrund des noch in Aufstellung befindlichen Verfahrens zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Spaichingen hat die Gemeinde Aldingen die vorgezogene Genehmigung des Bebauungsplans „Lindengasse II“ beim Landratsamt Tuttlingen beantragt.

Das Landratsamt Tuttlingen hat den vom Gemeinderat der Gemeinde Aldingen am 14.03.2023 in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Lindengasse II“ mit Erlass vom 26.06.2023 gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB genehmigt.

Der Bebauungsplan sowie die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lindengasse II“ sind durch die öffentliche Bekanntmachung am 07.07.2023 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).